



Verbesserte Stimmung bei anhaltender Skepsis

Aktuelle Ergebnisse des ZIA-iW-Immobilienstimmungsindex (ISI)

Ralph Henger / Michael Voigtländer

Auftraggeber:

ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.

Leipziger Platz 9

10117 Berlin

Köln, 20.12.2024

Gutachten



Herausgeber

Institut der deutschen Wirtschaft Köln e. V.

Postfach 10 19 42

50459 Köln

Das Institut der deutschen Wirtschaft (IW) ist ein privates Wirtschaftsforschungsinstitut, das sich für eine freiheitliche Wirtschafts- und Gesellschaftsordnung einsetzt. Unsere Aufgabe ist es, das Verständnis wirtschaftlicher und gesellschaftlicher Zusammenhänge zu verbessern.

Das IW in den sozialen Medien

Twitter

@iw_koeln

LinkedIn

@Institut der deutschen Wirtschaft

Instagram

@IW_Koeln

Autoren

Dr. Ralph Henger

Senior Economist für Wohnungspolitik und Immobilienökonomik

henger@iwkoeln.de

0221 – 4981-744

Prof. Dr. Michael Voigtländer

Leiter des Clusters Internationale Wirtschaftspolitik, Finanz- und Immobilienmärkte

voigtlaender@iwkoeln.de

0221 – 4981-741

Alle Studien finden Sie unter

www.iwkoeln.de

In dieser Publikation wird aus Gründen der besseren Lesbarkeit regelmäßig das grammatische Geschlecht (Genus) verwendet. Damit sind hier ausdrücklich alle Geschlechteridentitäten gemeint.

Stand:

Dezember 2024

Zentrale Ergebnisse

Die Winterbefragung 2024 des ZIA-IW-Immobilienstimmungsindex (ISI) dokumentiert eine verbesserte Stimmung bei anhaltender Skepsis in der Immobilienwirtschaft. Nach der Eintrübung in Vorquartal setzen sich damit die Stimmungsschwankungen weiter fort. Insgesamt klettert die Einschätzung der Geschäftslage im Vergleich zum Vorquartal von 2,0 auf 18,0 Punkte. Die Erwartungen verschlechtern sich hingegen leicht und liegen nun bei 14,9 Punkten. Das Immobilienklima steigt hierdurch um 6,0 auf 16,4 Punkte. Die Erwartungen für das Jahr 2025 sind damit unter dem Strich als verhalten optimistisch einzuschätzen, was hauptsächlich auf die Hoffnung auf sinkende Finanzierungskosten und steigende Renditen zurückgeführt werden kann. Hiervon profitiert insbesondere das zinsempfindliche Wohnsegment, während sich im Bürosegment immer mehr das schwierige konjunkturelle Umfeld bemerkbar zu machen scheint. Die Ergebnisse im Einzelnen:

- Im **Bürosegment** liegt die Geschäftslage bei 15,5 Punkten (+9,1 Punkte), die Erwartungen liegen bei -2,4 Punkten (-15,0) und das Immobilienklima bei 6,4 Punkten (-3,1). Damit befindet sich der Markt für Büroimmobilien weiter in einem Übergangsstadium, geprägt von mehreren Trends und Entwicklungen. So ist die Nachfrage nach Büroflächen weiter stabil, auch weil viele Unternehmen ihre Arbeitskonzepte überdenken und wieder verstärkt auf Präsenzarbeit und kollaborative Arbeitsweisen setzen. Zugleich deuten die gedämpften Erwartungen auf eine zukünftig konjunkturell bedingt geringere Nachfrage sowie wirtschaftliche Unsicherheiten hin.
- Das **Handelssegment** weist eine Geschäftslage von 22,2 Punkten (+29,4) auf, die Erwartungen liegen bei 38,9 Punkten (+24,6) und das Immobilienklima bei 30,4 Punkten (+27,1). Ende 2024 zeigt sich das Segment damit in einer Phase der Erholung und Stabilisierung, wobei der Erfolg abzuwarten bleibt, da speziell der Handel zuletzt von großen Stimmungsschwankungen geprägt war. Die nun verbesserte Geschäftslage deutet aber auf eine erhöhte Verbrauchernachfrage und ein verbessertes Investitionsklima hin. Die optimistischen Zukunftsaussichten lassen sich zudem damit erklären, dass es in vielen Bereichen immer mehr gelingt, die erforderlichen Anpassungen an veränderte Konsumgewohnheiten herzustellen, beispielsweise durch eine Integration von Online- und Offline-Handel.
- Im **Wohnsegment** beträgt die Geschäftslage 33,3 Punkte (+12,6), die Erwartungen liegen bei 20,7 Punkten (unverändert) und das Immobilienklima bei 26,9 Punkten (+6,2). Damit steigt die Stimmung weiter stetig an und deutet darauf hin, dass durch hohen Bedarf und rückläufige Bauzinsen die Nachfrage nach Wohnraum weiter steigen wird und staatliche Fördermaßnahmen den Wohnungsbau weiter stabilisieren werden. Die Kaufpreise sind nach einem Rückgang in den Jahren 2022 und 2023 nicht mehr rückläufig und bewegen sich seitwärts. Gleichzeitig steigen die Mieten aufgrund eines knappen Angebots, mit positivem Effekt auf Renditen und Investitionen.
- Bei den **Projektentwicklern** zeigen sich eine Geschäftslage von -14,0 Punkten (+33,0), Erwartungen von 41,9 Punkten (-1,0) und ein Immobilienklima von 12,1 Punkten (+19,3). Diese positivere Stimmung ist auf die Erwartung sinkender Zinsen bei nicht mehr steigenden Baukosten zurückzuführen. Gleichwohl belasten die hohen Material- und Finanzierungskosten die Branche weiterhin erheblich, was viele Projektentwickler mit rückläufigen Margen und finanziellen Schwierigkeiten kämpfen lässt.
- Die aktuelle **Sonderfrage** widmet sich der anstehenden Bundestagswahl am 23. Februar 2025 und den wichtigen Handlungsfeldern zur Verbesserung der Rahmenbedingungen aus Sicht der Immobilienwirtschaft. Die Befragten priorisieren eine schnelle und flächendeckende Digitalisierung der Verwaltung (68 %), die Senkung der Baukosten durch eine Reform des Baustandards (56 %) und den Abbau planungsrechtlicher Restriktionen (44 %). Darüber hinaus stimmen jeweils 40 Prozent für eine Nicht-Verlängerung der Mietpreisbremse sowie bessere und verlässlichere Förderungen für energetische Modernisierungen.

Inhaltsverzeichnis

Zentrale Ergebnisse	2
1 Immobilienklima – Lage und Erwartungen	4
2 Immobilienklima – Einzelergebnisse	8
2.1 Büro	8
2.2 Handel.....	8
2.3 Wohnen	9
2.4 Projektentwicklung.....	11
3 Sonderfrage – Wichtige Themen für Bau- und Wohnungspolitik	13
Literaturverzeichnis	16
Abbildungsverzeichnis.....	17
Anhang – Zielsetzung und Konzeption	18
Anhang – Fragebogen.....	20

1 Immobilienklima – Lage und Erwartungen

Die deutsche Wirtschaft stagniert, da die Stabilität im Dienstleistungssektor die Rückgänge in Industrie und Bau nur knapp ausgleicht. Nach dem Rückgang der Wirtschaftsleistung in den Jahren 2023 und 2024 in Höhe von 0,3 bzw. 0,2 Prozent wird das Bruttoinlandsprodukt im Jahr 2025 allenfalls um 0,1 Prozent zulegen (Bardt et al., 2024). Trotz gestiegener Realeinkommen bleibt der private Konsum schwach, und die Industrie leidet unter geopolitischen Konflikten, die die globale Investitionstätigkeit belasten (ifo, 2024). Auch die Bau- und Immobilienbranche leidet unter der stark eingebrochenen Investitionsneigung. Nach den unruhigen Zeiten und den sprunghaft gestiegenen Zinsen im Jahr 2022 stabilisieren sich die Immobilienpreise. Sowohl die Preise für Wohn- als auch Gewerbeimmobilien sind nicht mehr rückläufig, auch wenn das Risiko weiterer Preisrückgänge bei Gewerbeimmobilien vor dem Hintergrund niedriger Transaktionsvolumina erhöht bleibt (Deutsche Bundesbank, 2024a). Im Baubereich wirken sich hohe Material- und Energiekosten sowie höhere Finanzierungskosten weiter negativ aus. Die Baumaterialpreise steigen zwar 2024 insgesamt nicht mehr stark an und sind teils sinkend (z. B. Stahl, Glas), einige energieintensive Produkte wie Zement sind aber noch einmal spürbar teurer geworden (Statistisches Bundesamt, 2024). Der Baupreisindex für Wohngebäude sank von Anfang 2023 bis zum 3. Quartal 2024 von 15,1 Prozent auf 3,1 Prozent im Vergleich zum Vorjahresquartal. Für die Zukunft kann zwar nicht davon ausgegangen werden, dass die Baupreise wieder sinken, da die erzielten Preise gemäß Umfragen häufig gerade die Selbstkosten decken, im Jahr 2025 dürften sich die Preissteigerungen aber weiter abschwächen.

Die hohen Zinsen belasten die Finanzierung von Bauprojekten weiterhin stark. Sie erreichten Ende 2023 mit 3,9 Prozent für Wohnungsbaukredite an private Haushalte mit anfänglicher Zinsbindung über 5 bis 10 Jahre ihren Hochpunkt. Seither ist das Zinsniveau leicht zurückgegangen und lag im Oktober 2024 bei 3,4 Prozent (Deutsche Bundesbank, 2024b). Die Europäische Zentralbank (EZB) senkt seit Mitte 2024 stetig die Zinsen. Der Einlagensatz liegt seit Dezember 2024 bei 3,0 Prozent. Für 2025 können zwar weitere Zinsschritte und damit auch niedrigere Bauzinsen erwartet werden, doch da die Bauzinsen vor allem von der Entwicklung der Staatsanleihezinsen abhängen und nur indirekt vom Leitzins der EZB beeinflusst werden, sind diese Erwartungen mit Vorbehalt zu betrachten.

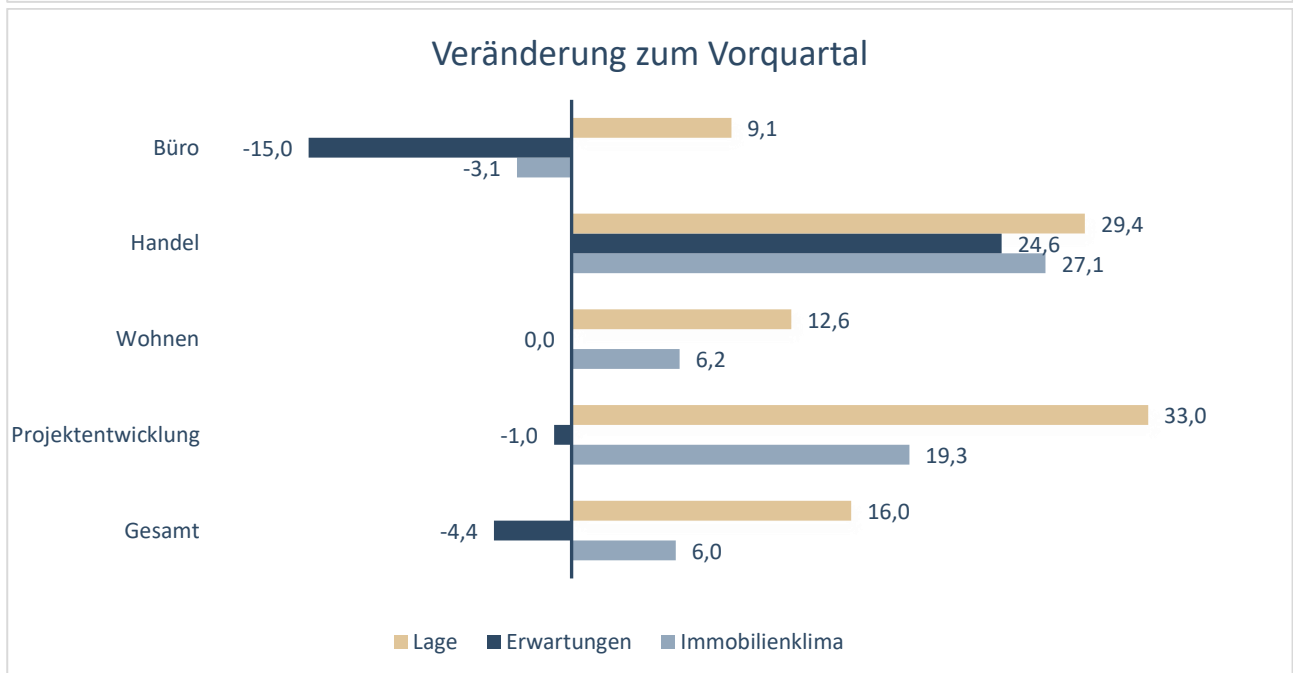
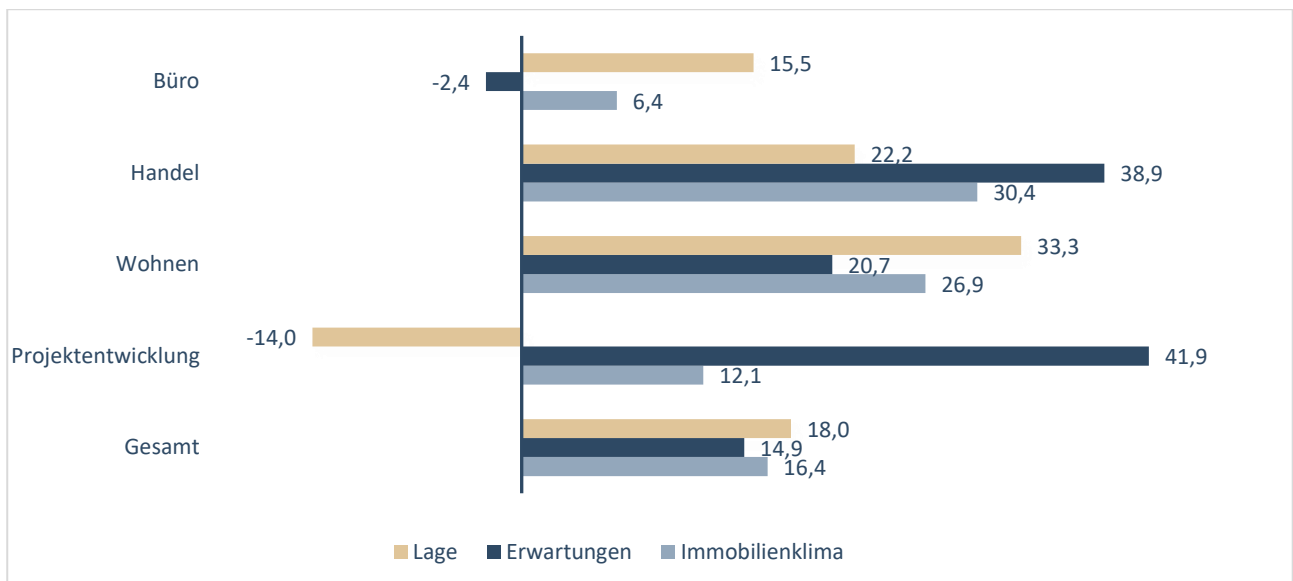
Das schwache konjunkturelle Umfeld bei gleichzeitig sich stabilisierenden kostenseitigen Rahmenbedingungen wirkt insgesamt leicht positiv auf die Stimmung der Geschäftsführer und leitenden Angestellten der Immobilienunternehmen. So steigt das Immobilienklima der Gesamtbranche gegenüber dem Vorquartal um 6,0 auf 16,4 Punkte (Abbildung 1-1). Dies liegt an einer besseren Einschätzung der Geschäftslage, die im Vergleich zum Vorquartal von auf 2,0 auf 18,0 Punkte steigt. Die Erwartungen verschlechtern sich hingegen leicht und liegen nun bei 14,9 Punkten (-4,4). Die Geschäftslage und Erwartungen stabilisieren sich damit im positiven Bereich (Abbildung 1-2). Die Erwartungen für das Jahr 2025 sind unter dem Strich als verhalten optimistisch einzuschätzen, was hauptsächlich auf die Hoffnung sinkender Finanzierungskosten und steigender Renditen zurückgeführt werden kann. Hiervon profitiert insbesondere das zinsreagible Wohnsegment, während sich im Bürosegment immer mehr das schwierige konjunkturelle Umfeld bemerkbar zu machen scheint (Abbildung 1-3).

Insgesamt bleibt eine gewisse Skepsis im Immobilienmarkt bestehen, die sich in den großen Schwankungen im Immobilienklima der letzten Quartale spiegelt. Weiter dürften negative Meldungen im geopolitischen Umfeld oder der Industrie die Stimmungslage trüben. Hoffnung machen mögliche Impulse aus dem Dienstleistungssektor sowie die Erwartung, dass die Zinspolitik der EZB weiter gelockert wird und die Inflationsrate

noch weiter sinkt. Mit Blick auf die bevorstehende Bundestagswahl verbinden viele Marktteilnehmer zudem die Hoffnung auf bessere Rahmenbedingungen, welche die Nachfrage nach Immobilien und die Investitionstätigkeit im Immobilienmarkt stimulieren könnte.

Abbildung 1-1: Weiter anhaltende Stimmungsschwankungen in den Segmenten

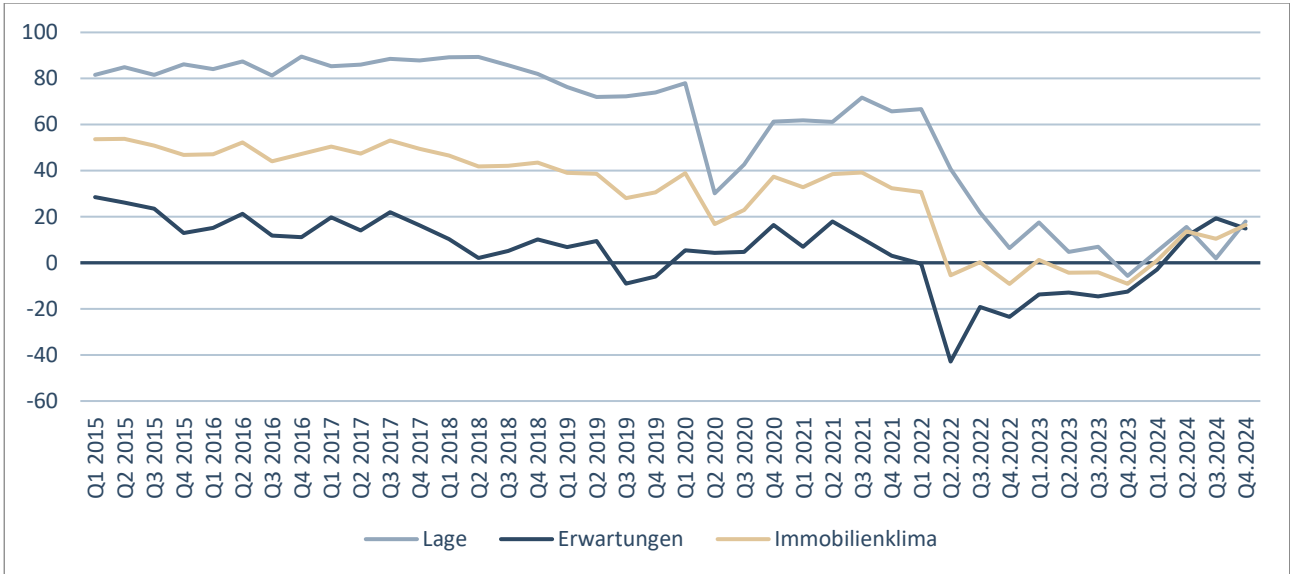
Ergebnisse des ZIA-IW-Immobilienstimmungsindex (ISI) im 4. Quartal 2024 (Befragungszeitraum 15. November bis 9. Dezember 2024; n = 127). Der Index erfasst vierteljährlich die Geschäftslage und die Geschäftserwartungen von Immobilienunternehmen und Projektentwicklern. Die Werte ergeben sich aus dem Anteil der positiven abzüglich der negativen Antworten. Das Immobilienklima stellt das geometrische Mittel der beiden Teilindikatoren „Lage“ und „Erwartungen“ dar (siehe Anhang).



Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft

Abbildung 1-2: Geschäftslage und Erwartungen stabilisieren sich im positiven Bereich

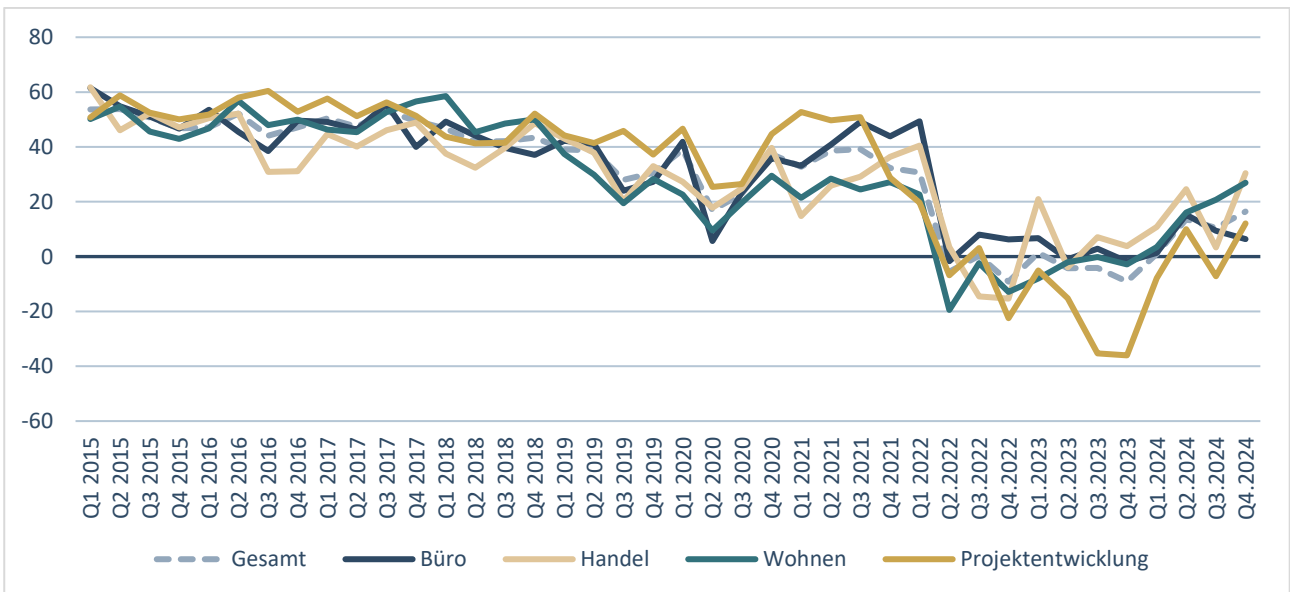
Ergebnisse des ZIA-IW-Immobilienstimmungsindex (ISI) seit 2015. Der Index erfasst vierteljährlich die Geschäftslage und die Geschäftserwartungen von Immobilienunternehmen und Projektentwicklern. Die Werte ergeben sich aus dem Anteil der positiven abzüglich der negativen Antworten. Das Immobilienklima stellt das geometrische Mittel der beiden Teilindikatoren „Lage“ und „Erwartungen“ dar (siehe Anhang).



Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft, [Link zur interaktiven Grafik](#)

Abbildung 1-3: Stetig steigenden Stimmung im Wohnsegment

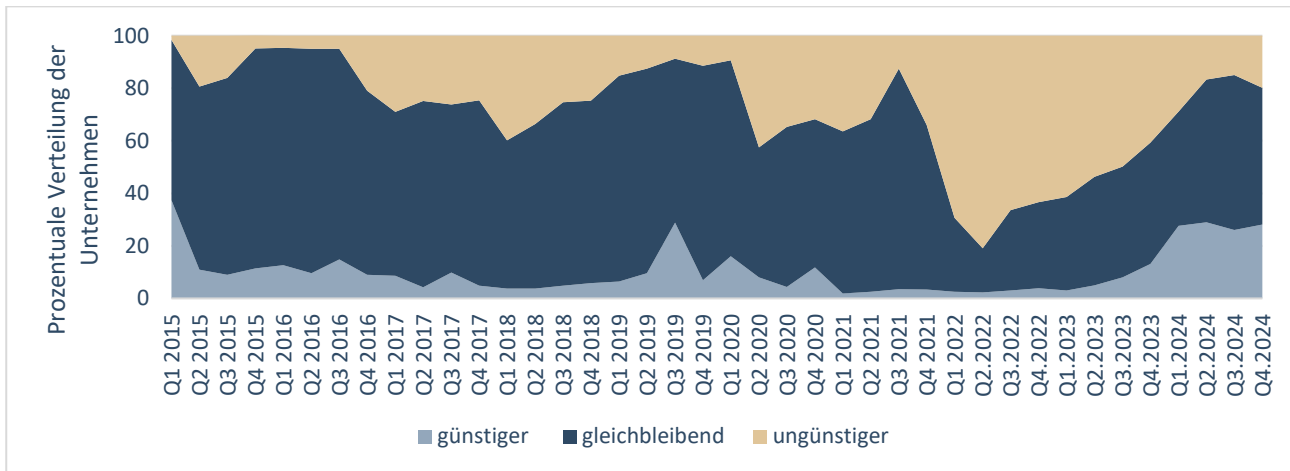
Ergebnisse des ZIA-IW-Immobilienstimmungsindex (ISI) seit 2015 differenziert nach den wichtigsten Teilmärkten Büro, Handel, Wohnen und Projektentwicklung. Der Index erfasst vierteljährlich die Geschäftslage und die Geschäftserwartungen von Immobilienunternehmen und Projektentwicklern.



Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft, [Link zu Einzelergebnissen](#)

Abbildung 1-4: Wie werden sich die Finanzierungsbedingungen entwickeln?

Frage an alle Teilnehmer



Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft

Die Unternehmen blicken auch im Winter 2024 gespannt die Zinsentwicklung. Weiterhin geht eine Mehrheit von 52 Prozent davon aus, dass die Finanzierungsbedingungen in den nächsten 12 Monaten weitgehend unverändert bleiben (Abbildung 1-4). 28 Prozent erwarten hingegen günstigere Bedingungen, während 20 Prozent mit ungünstigeren Bedingungen rechnen. Diese Einschätzung spiegelt die anhaltenden Unsicherheiten im makroökonomischen Umfeld wider. Zwar deutet die jüngste Inflationsentwicklung darauf hin, dass die Europäische Zentralbank die Zinsen auch nächstes Jahr weiter senken könnte. Allerdings bergen geopolitische Spannungen das Risiko, dass Inflation und Risikoprämien erneut steigen. Mittelfristig erscheint ein Rückgang der Finanzierungskosten wahrscheinlich, doch ist immer wieder mit einer hohen Volatilität zu rechnen.

2 Immobilienklima – Einzelergebnisse

2.1 Büro

Im Bürosegment liegen die Geschäftslage bei 15,5 Punkten (+9,1 Punkte), die Erwartungen bei -2,4 Punkten (-15,0) und das Immobilienklima bei 6,4 Punkten (-3,1). Damit zeigt sich der Markt für Büroimmobilien weiter in einem Übergangsstadium, geprägt von mehreren Trends und Entwicklungen. So ist die Nachfrage nach Büroflächen weiter stabil, auch weil viele Unternehmen ihre Arbeitskonzepte überdenken und wieder verstärkt auf Präsenzarbeit und kollaborative Arbeitsweisen setzen. Ein weiterer wichtiger Trend ist die anhaltende Nachfrage nach hochwertigen, „ESG“-konformen Büroflächen, also Arbeitsplätze, die im Einklang mit den Kriterien von Environmental, Social and Governance (ESG) stehen, insbesondere in zentralen Lagen. Diese modernen Arbeitsumgebungen sind besonders gefragt, da sie nicht nur regulatorische Vorgaben erfüllen, sondern auch als Wettbewerbsvorteil für Unternehmen gelten. In den Metropolen blieb die Nachfrage nach Büroflächen zuletzt stabil, während in peripheren Lagen insbesondere ältere Gebäude ohne Modernisierungspotenzial weiterhin unter Leerstand leiden. Hochwertige und nachhaltige Büroflächen tragen damit den Markt. Gleichzeitig deuten die gedämpften Erwartungen auf eine zukünftig konjunkturell bedingt insgesamt geringere Nachfrage hin, welche nächstes Jahr die Entwicklung belasten dürfte.

Die negativen Einschätzungen zeigen sich auch in der erwarteten Wertentwicklung der Immobilienbestände. So geht aktuell kein Unternehmen mehr von Wertsteigerungen in den nächsten 12 Monaten aus. Im Vorquartal waren es noch 21 Prozent. 54 Prozent erwarten hingegen stabile Preise und 46 Prozent fallende Preise. Bei der Mietentwicklung werden hingegen Steigerungen erwartet. 59 Prozent der Unternehmen gehen von steigenden Mieten aus. Das sind zwar weniger als in den Quartalen zuvor, ist aber immer noch eine Mehrheit, was ausdrückt, dass der Markt sich immer noch an das hohe Zinsumfeld anpasst. Die Erwartung steigender Mietrenditen setzt sich damit fort, was auch insgesamt im Immobilienmarkt zu beobachten ist (Abbildung 2-1 und Abbildung 2-3)

2.2 Handel

Das Handelssegment weist eine Geschäftslage von 22,2 Punkten (+29,4) auf, die Erwartungen liegen bei 38,9 Punkten (+24,6) und das Immobilienklima bei 30,4 Punkten (+27,1). Ende 2024 zeigt sich das Segment damit in einer Phase der Erholung und Stabilisierung, wobei letzteres abzuwarten bleibt, da speziell der Handel zuletzt von großen Stimmungsschwankungen geprägt war. Die nun verbesserte Geschäftslage deutet auf eine erhöhte Verbrauchernachfrage und ein verbessertes Investitionsklima hin. Die optimistischen Zukunftsaussichten lassen sich zudem damit erklären, dass es in vielen Bereichen immer mehr gelingt, die erforderlichen Anpassungen an veränderte Konsumgewohnheiten herzustellen, beispielsweise durch eine Integration von Online- und Offline-Handel. Zudem haben Investitionen in nachhaltige und energieeffiziente Gebäude an Bedeutung gewonnen, was das Interesse von Investoren und Mietern gleichermaßen steigert.

Entsprechend optimistisch zeigen sich die Unternehmen bezüglich der Preisentwicklung. 37 Prozent statt 25 Prozent im Vorquartal gehen von steigenden Preisen aus und 50 Prozent rechnen darüber hinaus mit stagnierenden Preisen. Bei den Mieten sehen sogar 69 Prozent einen Anstieg in den nächsten 12 Monaten, 31 Prozent eine Konstanz und kein Unternehmen einen Rückgang. Mit 71 Prozent plant eine große Mehrheit der Unternehmen ihre Immobilienbestände in den nächsten 12 Monaten auszuweiten, was auf ein höheres Transaktionsvolumen hindeutet.

2.3 Wohnen

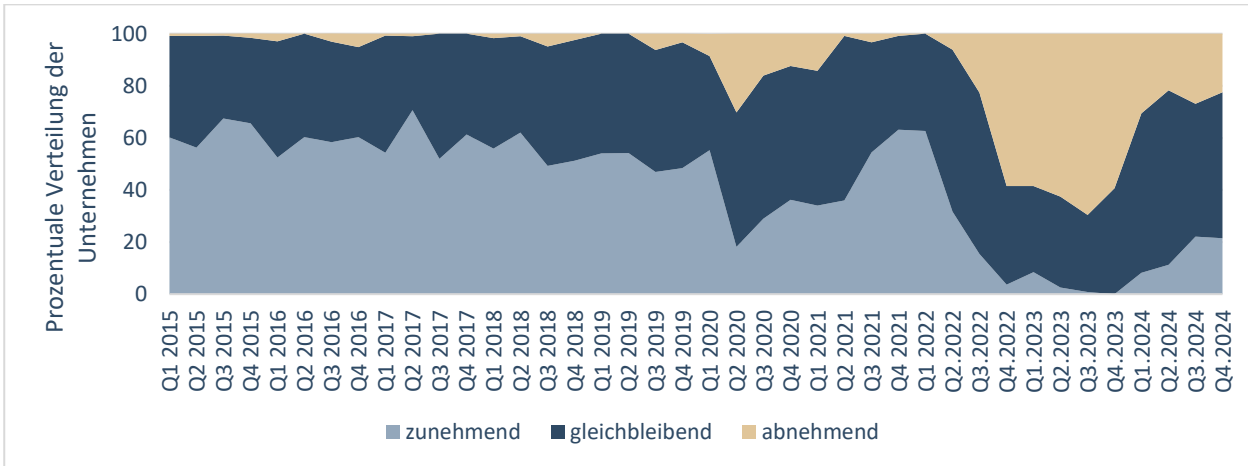
Im Wohnsegment beträgt die Geschäftslage 33,3 Punkte (+12,6), die Erwartungen liegen bei 20,7 Punkten (unverändert) und das Immobilienklima liegt bei 26,9 Punkten (+6,2). Damit steigt die Stimmung weiter stetig an und deutet darauf hin, dass durch hohe Bedarfe und rückläufige Bauzinsen die Nachfrage nach Wohnraum weiter steigen und staatliche Fördermaßnahmen den Wohnungsbau weiter stabilisieren werden. Die Kaufpreise sind nach einem Rückgang in den Jahren 2022 und 2023 nicht mehr rückläufig und bewegen sich seitwärts (Sagner/Voigtländer, 2024). Gleichzeitig steigen die Mieten aufgrund eines knappen Angebots, was die Renditen und damit die Attraktivität von Investitionen erhöht.

Trotz der Preiskorrekturen bleibt die Nachfrage nach Wohnraum hoch, insbesondere in Ballungsgebieten, wo das Angebot weiterhin knapp ist (Deschermeier et al., 2024). Gleichwohl ist die Zahl der Baugenehmigungen im Wohnungsbau in den ersten drei Quartalen 2024 um 20 Prozent zurückgegangen (Statistisches Bundesamt, 2024). Der Rückgang hat sich damit im Vergleich zum Jahr 2023, in dem die Genehmigungen um 27 Prozent von 354.000 auf 260.000 Wohneinheiten eingebrochen sind, leicht abgeschwächt. Bei nun zu erwartenden nur noch knapp 210.000 genehmigten Wohnungen in 2024 wird der der Rückgang gegenüber 2022 aber insgesamt 41 Prozent betragen. Für 2025 dürften die Förderungen des Staates positive Wirkungen entfalten. Hierzu gehören beispielsweise die Sonderabschreibungen für den Neubau von Mietwohnungen oder die Programme „Klimafreundlicher Neubau“ (KFN), „Klimafreundlicher Neubau im Niedrigpreissegment“ (KNN) oder „Jung kauft Alt“ (Wohneigentumsförderung für junge Familien).

Insgesamt zeigt das Wohnimmobiliensegment Ende 2024 eine stabile Entwicklung mit einer hohen Nachfrage und begrenztem Angebot, unterstützt durch günstige Finanzierungsbedingungen und staatliche Fördermaßnahmen. Entsprechend sind die Erwartungen hinsichtlich der Preise und Mieten im Wohnsegment am optimistischsten. 31 Prozent der Wohnungsunternehmen erwarten für ihre Bestände steigende Immobilienpreise in den nächsten 12 Monaten. Gleichzeitig sieht eine deutliche Mehrheit von 62 Prozent keine substantiellen Wertänderungen ihres Gebäudebestandes. Sinkende Preise erwarten hingegen nur etwa 7 Prozent der Wohnungsunternehmen). Mit 85 Prozent geht die überwiegende Mehrheit von steigenden Mieten aus. 53 Prozent der Wohnungsunternehmen wollen ihre Bestände im Jahr 2025 ausweiten .

Abbildung 2-1: Wie werden sich die Werte der Immobilien entwickeln?

Frage an Immobilien-Bestandshalter aller Marktsegmente



Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft

Abbildung 2-2: Wie werden sich die Immobilienbestände entwickeln?

Frage an Immobilien-Bestandshalter aller Marktsegmente

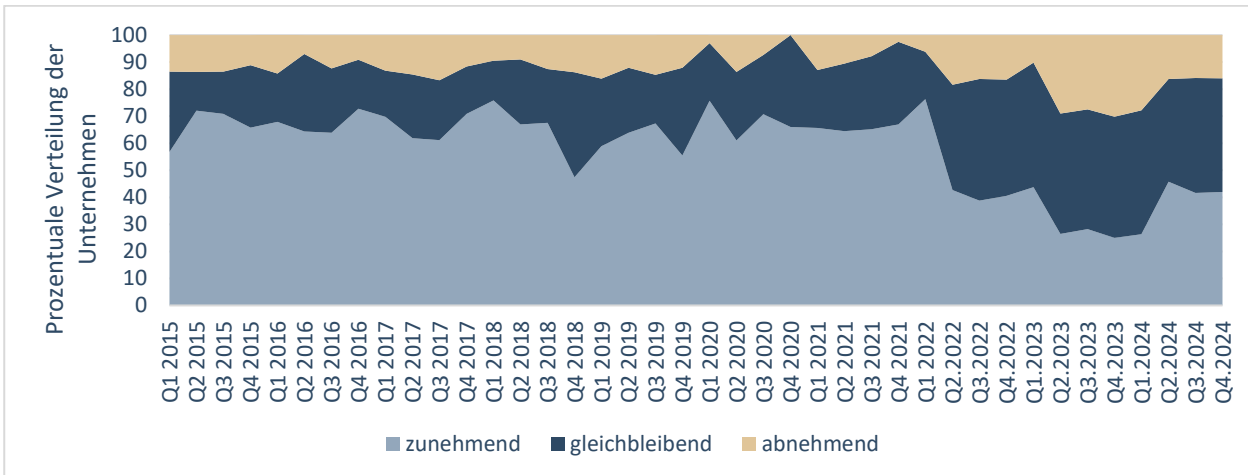
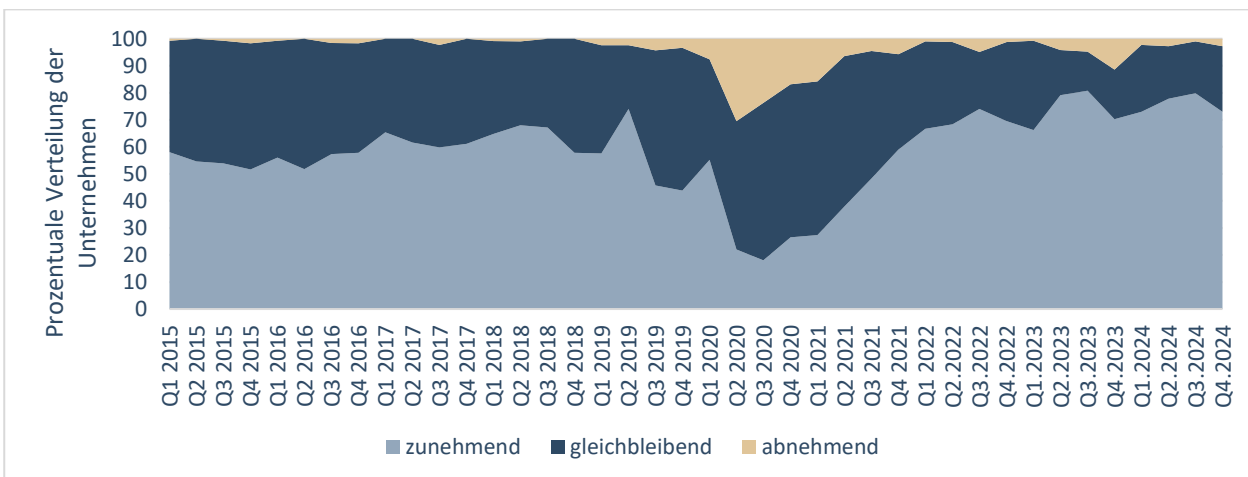


Abbildung 2-3: Wie werden sich die Mieten entwickeln?

Frage an Immobilien-Bestandshalter aller Marktsegmente



2.4 Projektentwicklung

Bei den Projektentwicklern zeigen sich eine Geschäftslage von -14,0 Punkten (+33,0), Erwartungen von 41,9 Punkten (-1,0) und ein Immobilienklima von 12,1 Punkten (+19,3). Diese positivere Stimmung ist auf die Erwartung sinkender Zinsen bei nicht mehr steigenden Baukosten zurückzuführen. Gleichwohl belasten die hohen Material- und Finanzierungskosten die Branche weiterhin erheblich, was viele Projektentwickler mit rückläufigen Margen und finanziellen Schwierigkeiten kämpfen lässt. Für 2025 ist speziell im Wohnungsbausegment mit einem deutlichen Rückgang der Fertigstellungszahlen und Umsätze zu rechnen (Bardt et al., 2024). Mit diesen Aussichten befindet sich die Projektentwicklung Ende 2024 in einer herausfordernden Phase. Viel wird im nächsten Jahr davon abhängen, in welchem Umfang neue Projekte angefragt und begonnen werden können.

Die Projektentwickler erhalten im Rahmen der ISI-Befragung auch ergänzende Fragen zur Entwicklung der Vorverkäufe, Vorvermietungen und geplanten Grundstückskäufe. In der aktuellen Winterbefragung erwarten 30 Prozent zunehmende Vorverkäufe in den nächsten 12 Monaten (Abbildung 2-4). Das sind 5 Prozent mehr im Vergleich zum Vorquartal. Die Rückkehr der Nachfrage zeigt sich auch bei der Erwartungshaltung in den Grundstückskäufen. Diese Frage ist ein wichtiger Frühindikator, da die Grundstückskäufe auch mittel- bis langfristige Perspektiven der Unternehmen mit abbilden. Ende 2024 rechnen 57 Prozent und damit 30 Prozent mehr als im Vorquartal mit steigenden Grundstückskäufen (Abbildung 2-6). Bei den Vorvermietungen stabilisiert sich hingegen die Erwartungshaltung auf einem soliden Niveau. Hier gehen 29 Prozent von steigenden (-5 Prozentpunkte) und nur noch 23 Prozent (+1 Prozentpunkt) von sinkenden Vorvermietungen aus (Abbildung 2-5).

Abbildung 2-4: Wie werden sich die Vorverkäufe entwickeln?

Frage an Projektentwickler

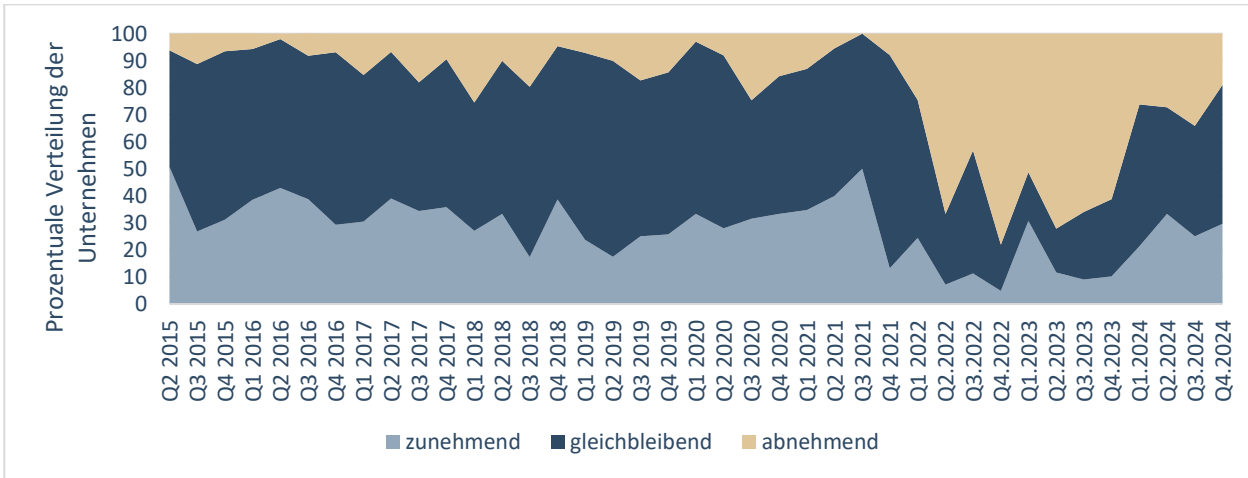


Abbildung 2-5: Wie werden sich die Vorvermietungen entwickeln?

Frage an Projektentwickler

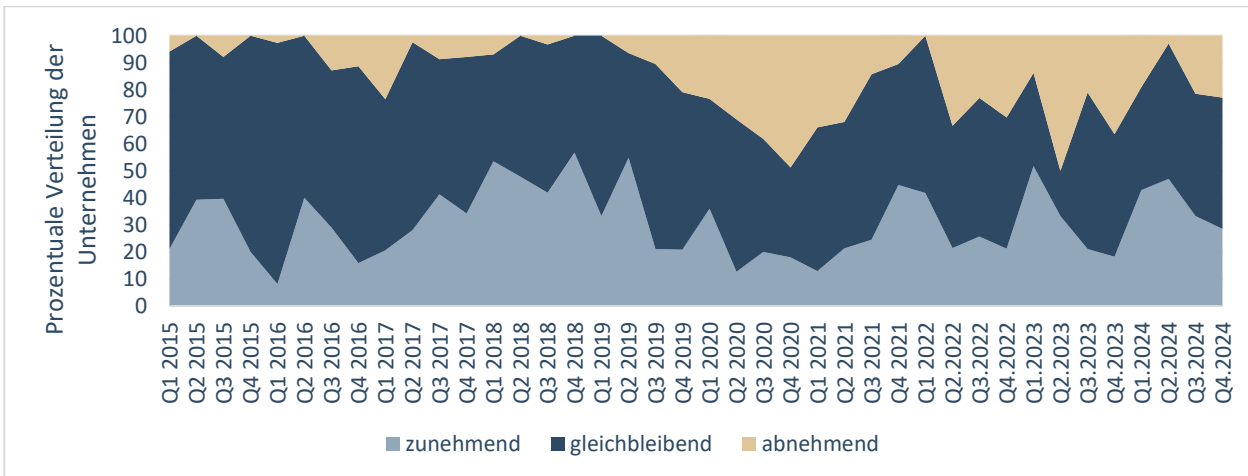
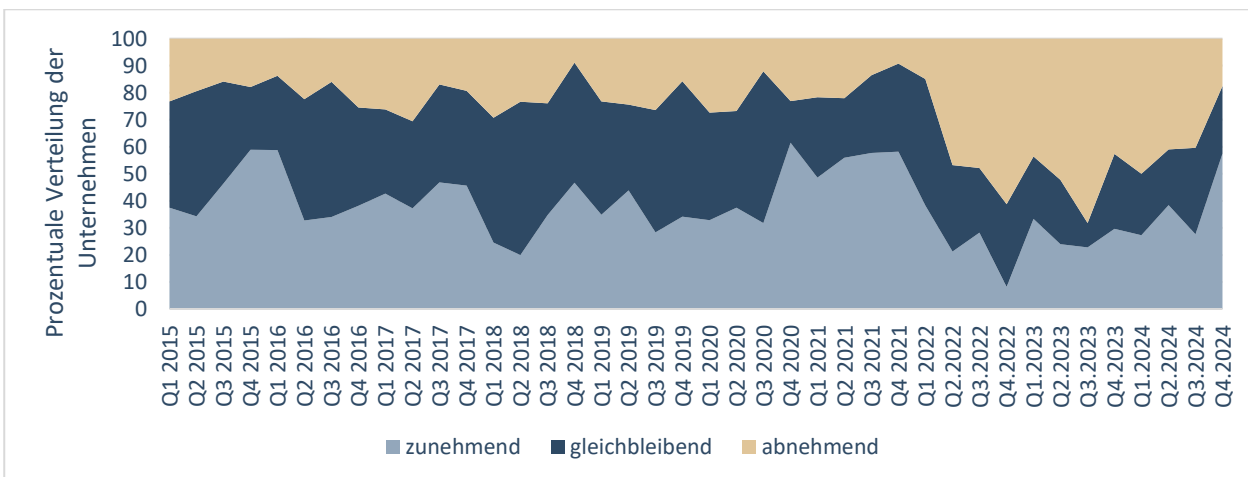


Abbildung 2-6: Wie wird sich der Umfang der Grundstückskäufe entwickeln?

Frage an Projektentwickler



Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft

3 Sonderfrage – Wichtige Themen für Bau- und Wohnungspolitik

Die Sonderfrage widmet sich diesmal der anstehenden Bundestagswahl am 23. Februar 2025 und den wichtigen Handlungsfeldern zur Verbesserung der Rahmenbedingungen aus Sicht der Immobilienwirtschaft. Konkret wurden die Geschäftsführer und leitenden Angestellten der Immobilienunternehmen nach 16 Themen aus dem Bereich der Bau- und Wohnungspolitik befragt, die die nächste Bundesregierung bevorzugt angehen sollten. Aus dieser Auswahl konnten maximal fünf gewählt werden. Die Ergebnisse zeigen, dass die Immobilienwirtschaft mehrere Maßnahmen zur Verbesserung der Rahmenbedingungen als wichtig einschätzt. Zwei Themen erhielten eine Zustimmung von mehr als der Hälfte der Befragten, weitere vier mehr als ein Drittel. Bei der Mehrzahl der Themen gibt es hingegen kein eindeutiges Meinungsbild aus Sicht der Immobilienwirtschaft, da sie von weniger als einem Drittel der Befragten als wichtig eingestuft wurden.

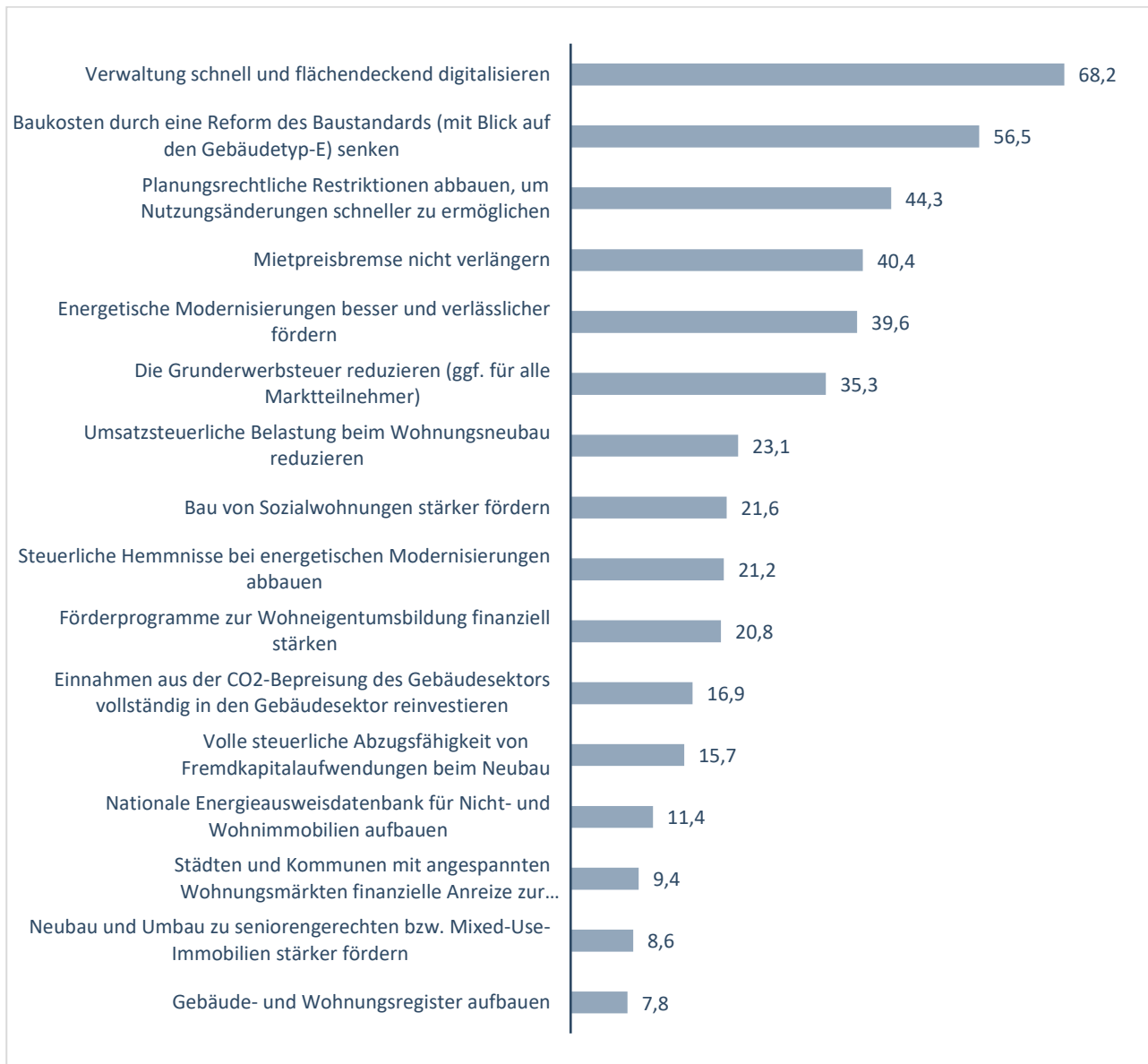
Das wichtigste Thema aus Sicht der befragten Immobilienunternehmen stellt mit 68 Prozent die schnelle und flächendeckende Digitalisierung der Verwaltung dar (Abbildung 3-1). Eine effizientere und digitalisierte Verwaltung könnte Genehmigungsprozesse beschleunigen und Bürokratie abbauen, was besonders für Bauprojekte von Vorteil wäre. Dieses Thema wird von der Immobilienbranche schon seit längerem als vorrangig eingestuft. Bereits vor der Bundestagswahl 2021 gaben in der ISI-Herbstbefragung 2021 73 Prozent an, dass dieses Thema wichtig sei (Henger/Voigtländer, 2021). Auf Platz 2 folgt das Thema Baukosten. Hier sehen 56 Prozent der Teilnehmer die Notwendigkeit, die Baukosten durch eine Reform des Baustandards zu senken, zum Beispiel durch den Gebäudetyp-E. Auch das Thema Kostensenkung war bereits vor vier Jahren mit 60 Prozent als Priorität eingeschätzt worden, um das Bauen erschwinglicher zu machen. Die dritt wichtigste Maßnahme ist laut 44 Prozent der Befragten der Abbau planungsrechtlicher Restriktionen, um Nutzungsänderungen schneller zu ermöglichen. Weniger Restriktionen könnten die Flexibilität bei Nutzungsänderungen erhöhen und somit die Anpassung an Marktbedürfnisse erleichtern.

Ein weiteres bedeutendes Thema stellt die Mietpreisbremse dar. 40 Prozent sprechen sich gegen die Verlängerung der Mietpreisbremse aus, da deren Abschaffung Investitionen in den Wohnungsbau attraktiver machen könnte. Dieses Thema dürfte im Bundestagswahlkampf eine große Rolle einnehmen, da die Positionen im Parteienspektrum von einer Abschaffung der Mietpreisbremse bis hin zu einer vollständigen Modifizierung oder auch Entfristung der Mietpreisbremse reichen. Knapp 40 Prozent der Befragten sprechen sich dafür aus, energetische Modernisierungen zukünftig besser und verlässlicher zu fördern. Bessere Förderungen könnten die energetische Sanierung von Gebäuden vorantreiben, was langfristig zu Energieeinsparungen und einer Reduktion von CO₂-Emissionen führen würde. 35,3 Prozent der Teilnehmer fordern eine Reduktion der Grunderwerbsteuer, was den Erwerb von Immobilien erleichtern und den Immobilienmarkt beleben könnte.

Die weiteren Themen erhielten nur von weniger als einem Drittel der Befragten Zustimmung, sodass davon ausgegangen werden kann, dass diese Themen von geringerer Relevanz sind oder keine eindeutige Positionierung zu den Themenfeldern aus Sicht der Befragten besteht. Dies gilt beispielsweise für die Notwendigkeit, die umsatzsteuerliche Belastung beim Wohnungsneubau zu reduzieren, um die Baukosten zu senken und den Neubau von Wohnungen zu fördern (23 %). Auch der stärkeren Förderung des Baus von Sozialwohnungen stimmen mit 22 Prozent der Teilnehmer nur vergleichsweise wenige Unternehmen zu, unter den befragten Wohnungsunternehmen gab es allerdings eine leicht höhere Zustimmungsrate von 29 Prozent.

Abbildung 3-1: Immobilienbranche drängt auf Digitalisierung der Verwaltung und Senkung der Baukosten

Angaben in Prozent, Ergebnisse des ZIA-IW-Immobilienstimmungsindex (ISI) im 4. Quartal 2024 (Befragungszeitraum 15. November bis 9. Dezember 2024; n = 126)



Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft; Frage im Wortlaut: „Welche Themen aus dem Bereich der Bau- und Wohnungspolitik sollte die nächste Bundesregierung bevorzugt angehen? Bitte geben Sie max. fünf Themen an.“ Die Auswahl wurde den Befragten randomisiert präsentiert.

Auch bei steuerlichen Fragen und Förderprogrammen zeigt sich kein einheitliches Meinungsbild. So sprechen sich beispielsweise 21 Prozent dafür aus, steuerliche Hemmnisse bei energetischen Modernisierungen abzubauen, um die Durchführung solcher Maßnahmen zu erleichtern. Für eine Stärkung der Förderprogramme zur Wohneigentumsbildung sind 21 Prozent der Befragten, um mehr Menschen den Erwerb von Wohneigentum zu ermöglichen. 16 Prozent der Befragten plädieren für die volle steuerliche Abzugsfähigkeit von Fremdkapitalaufwendungen beim Neubau, was die Finanzierung von Neubauten erleichtern und Investitionen anregen könnte.

Zusammenfassend zeigen die Ergebnisse der Sonderfrage, dass die immobilienwirtschaftlichen Akteure eine Vielzahl von Maßnahmen zur Verbesserung der Rahmenbedingungen befürworten. Diese Maßnahmen zielen darauf ab, die Baukosten zu senken, die Verwaltung zu digitalisieren, steuerliche und rechtliche Hürden abzubauen und energetische Modernisierungen zu fördern. Die vorgeschlagenen Maßnahmen könnten dazu beitragen, den (Wohnungs-)Bau zu beleben, die Energiewende voranzutreiben und den Immobilienmarkt insgesamt zu stärken.

Literaturverzeichnis

Bardt, Hubertus et al., 2024, IW-Konjunkturprognose Winter 2024. Es wird nicht besser, IW-Report, Nr. 45, Köln

Deschermeier, Philipp / Henger, Ralph / Sprenger, Julia, 2024, Zunehmende Marktanspannung in vielen Großstädten. Aktuelle Ergebnisse des IW-Wohnungsbedarfsmodells, IW-Report, Nr. 39, Köln

Deutsche Bundesbank, 2024a, Finanzstabilitätsbericht 2024, <https://publikationen.bundesbank.de/publikationen-de/berichte-studien/finanzstabilitaetsberichte/finanzstabilitaetsbericht-2024-943028> [13.12.2024]

Deutsche Bundesbank, 2024b, Statistiken, <https://www.bundesbank.de/de/statistiken/geld-und-kapitalmaerkte/zinssaetze-und-renditen/wohnungsbaukredite-an-private-haushalte-hypothekarkredite-auf-wohngrundstuecke-615036> [13.12.2024]

Henger, Ralph / Voigtländer, Michael, 2021, Immobilienwirtschaft hofft auf Entbürokratisierung nach der Bundestagswahl, Gutachten im Auftrag des ZIA Zentraler Immobilien-Ausschuss e.V., Köln

ifo Institut, 2024, Ifo-Geschäftsklimaindex gesunken (November 2024), <https://www.ifo.de/fakten/2024-11-25/ifo-geschaeftsklimaindex-gesunken-november-2024> [13.12.2024]

Sagner, Pekka / Voigtländer, Michael, 2024, IW-Wohnindex. Erschwinglichkeit von Wohneigentum kehrt langsam zurück, IW-Report, Nr. 41, Köln

Statistisches Bundesamt, 2024, Dashboard Konjunktur, https://www.dashboard-deutschland.de/#/themen/wohnen_bau/wohnen [13.12.2024]

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1-1: Weiter anhaltende Stimmungsschwankungen in den Segmenten.....	5
Abbildung 1-2: Geschäftslage und Erwartungen stabilisieren sich im positiven Bereich	6
Abbildung 1-3: Stetig steigenden Stimmung im Wohnsegment	6
Abbildung 1-4: Wie werden sich die Finanzierungsbedingungen entwickeln?	7
Abbildung 2-1: Wie werden sich die Werte der Immobilien entwickeln?	10
Abbildung 2-2: Wie werden sich die Immobilienbestände entwickeln?	10
Abbildung 2-3: Wie werden sich die Mieten entwickeln?.....	10
Abbildung 2-4: Wie werden sich die Vorverkäufe entwickeln?	12
Abbildung 2-5: Wie werden sich die Vorvermietungen entwickeln?.....	12
Abbildung 2-6: Wie wird sich der Umfang der Grundstückskäufe entwickeln?.....	12
Abbildung 3-1: Immobilienbranche drängt auf Digitalisierung der Verwaltung und Senkung der Baukosten.....	14

Anhang – Zielsetzung und Konzeption

Zielsetzung

Der Immobilienstimmungsindex des Instituts der deutschen Wirtschaft (IW) bildet seit dem Jahr 2014 die Geschäftslage aller Unternehmen des deutschen Immobilienmarktes ab. Seit Anfang 2020 wird die Befragung in Kooperation mit dem ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V. erstellt und unter dem Namen ZIA-IW-Immobilienstimmungsindex (ISI) veröffentlicht. Der Index liefert zeitnahe Informationen über die Lage und Erwartungen von Immobilienunternehmen, also Bestandshaltern, Investoren, Finanzierern und Dienstleistern von Immobilien sowie Projektentwicklern. Die Abfrage der Vorstände und leitenden Angestellten hinsichtlich ihrer Einschätzung der Geschäftslage und Erwartungen dient zur aktuellen und prospektiven Beurteilung der konjunkturellen Entwicklung und zur Erhöhung der Transparenz des deutschen Immobilienmarktes. Subindizes für die vier wichtigsten Teilmärkte (Büro, Handel, Wohnen, Projektentwickler) zeigen ein differenziertes Bild der Stimmungslage im deutschen Immobilienmarkt.

Methodik

Die Befragung ist als klassische Konjunkturumfrage, wie beispielsweise der ifo-Geschäftsklimaindex, konzipiert, in der die individuellen Einschätzungen der Geschäftsführer, Vorstände und leitenden Angestellte für ihre einzelnen Unternehmen jedes Quartal über einen Zeitraum von 3,5 Wochen abgefragt werden. Die Befragung findet online statt. Neben den beiden klassischen Fragen zur Lage und den Aussichten des eigenen Unternehmens erhalten Bestandshalter, Finanzierer und Dienstleister von Immobilien sowie Projektentwickler ergänzende Spezialfragen, beispielsweise zu Preis- und Mietentwicklungen, Bestandsveränderungen oder Finanzierungsbedingungen. Die Zusammenführung der Einzelergebnisse zur Lage und den Aussichten erfolgt nach der Saldenmethode, bei der die prozentualen Anteile der drei Antwortkategorien aller Umfrageteilnehmer (gut, neutral, schlecht) saldiert werden. Dabei wird der Anteil der negativen Antworten von dem Anteil der positiven Antworten abgezogen, während der Anteil der neutralen Antworten für den Saldo keine Rolle spielt. Das Ergebnis wird auf Basis von Größenklassen gewichtet, um den unterschiedlichen Unternehmensgrößen Rechnung zu tragen. Durch dieses Vorgehen entstehen gewichtete und aggregierte Salden für die aktuelle Geschäftslage und die Geschäftserwartungen für die nächsten 12 Monate. Der Wert Null entspricht einer theoretisch neutralen Konjunkturlage oder -erwartung. Die Spannbreite reicht von +100 (alle Antworten positiv) bis -100 (alle Antworten negativ). Das Immobilienklima stellt das geometrische Mittel der beiden Teilindikatoren „Lage“ (Frage 1) und „Erwartungen“ (Frage 2) dar (siehe ISI-Fragebogen).

Veröffentlichung

Die Veröffentlichung der Ergebnisse erfolgt als IW-Gutachten in der Regel am vorletzten Freitag im Quartal. Zudem werden auf der IW-Homepage zusätzliche Auswertungen bereitgestellt und die Ergebnisse exklusiv im Handelsblatt veröffentlicht. Alle Teilnehmer erhalten die Ergebnisse 2-3 Werktage vor Veröffentlichung zusammen mit einer individuellen Auswertung, die eine Lageeinschätzung („Benchmarking“) ihres Unternehmens im Vergleich zur Einschätzung aller Unternehmen enthält.

Befragte Unternehmen

Befragt werden die Geschäftsführer und leitenden Angestellten von rund 1.200 Immobilien-Unternehmen. Das Unternehmenspanel der Befragung hat mittlerweile eine Größe von gut 400 Firmen. Mit dem ZIA als neuem Partner wurde der Kreis der bislang befragten Unternehmen weiter gefasst. Seit Anfang 2020 deckt die Befragung die folgenden Abschnitte der „Klassifikation der Wirtschaftszweige“ des Statistischen Bundesamts (WZ 2008) ab:

- Abschnitt F: Baugewerbe
- Abschnitt K: Erbringung von Finanz- und Versicherungsdienstleistungen
- Abschnitt L: Grundstücks- und Wohnungswesen

Innerhalb dieser Abschnitte werden folgende Abteilungen nicht befragt:

- Abschnitt F: Abteilung 42: Tiefbau
- Abschnitt F: Abteilung 43: Vorbereitende Baustellenarbeiten, Bauinstallation und sonstiges Ausbaugewerbe

Zu den drei berücksichtigten Abschnitten gehören folgende Abteilungen (Zweisteller):

- Abschnitt F: Abteilung 41: Hochbau (nur „41.1: Erschließung von Grundstücken“ ohne „41.2: Bau von Gebäuden“)
- Abschnitt K: Abteilung 64: Erbringung von Finanzdienstleistungen
- Abschnitt K: Abteilung 65: Versicherungen, Rückversicherungen und Pensionskassen (ohne Sozialversicherung)
- Abschnitt K: Abteilung 66: mit Finanz- und Versicherungsdienstleistungen verbundene Tätigkeiten
- Abschnitt L: Grundstücks- und Wohnungswesen

Die teilnehmenden Unternehmen ordnen sich zu Beginn der Befragung einer Unternehmensgruppe zu. Dabei wird je nach Geschäftsfeld zwischen folgenden Hauptgruppen unterschieden:

- Immobilien-Unternehmen (z. B. Immobilien-Aktiengesellschaft)
- Institutioneller Immobilien-Investor (z. B. Kapitalverwaltungsgesellschaft, Family Office)
- Immobilien-Fremdfinanzierer (z. B. Finanzinstitut, Versicherung)
- Projektentwickler (z. B. Trader-Developer)
- Immobilien-Dienstleister (z. B. Immobilienberater, Immobilienmakler)

Zudem machen die Unternehmen Angaben zu den Immobilien-Marktsegmenten, in denen sie geschäftlich aktiv sind. Hierzu gehören:

- Büro
- Handel
- Wohnen
- Industrie
- Logistik
- Hotel
- Pflege

Anhang – Fragebogen

Kernfragen (für alle Teilnehmer)

Frage 1: Wie schätzen Sie die aktuelle Geschäftslage Ihres Unternehmens insgesamt ein? Die **Geschäftslage** ist ...

<input type="checkbox"/> gut	<input type="checkbox"/> befriedigend / saisonüblich	<input type="checkbox"/> schlecht
------------------------------	--	-----------------------------------

Frage 2: Ausgehend von Ihrer Antwort auf Frage 1: Die **Geschäftslage** Ihres Unternehmens wird **in den nächsten 12 Monaten** ...

<input type="checkbox"/> eher günstiger	<input type="checkbox"/> etwa gleich bleiben	<input type="checkbox"/> eher ungünstiger
---	--	---

Spezialfragen für Immobilien-Bestandshalter

Frage 3: Wie beurteilen Sie die Wertentwicklung Ihrer Immobilien in den nächsten 12 Monaten? Der durchschnittliche **Wert** der eigenen Immobilien ...

<input type="checkbox"/> wird zunehmen	<input type="checkbox"/> wird gleich bleiben	<input type="checkbox"/> wird abnehmen
--	--	--

Frage 4: Wie wird sich nach Ihrer Einschätzung Ihr Immobilienbestand in den nächsten 12 Monaten verändern? Der eigene **Immobilienbestand** wird durch An- und Verkäufe im Saldo ...

<input type="checkbox"/> zunehmen	<input type="checkbox"/> gleich bleiben	<input type="checkbox"/> abnehmen
-----------------------------------	---	-----------------------------------

Frage 5: Wie beurteilen Sie die Entwicklung der Mieten für Ihre Immobilien in den nächsten 12 Monaten? Die durchschnittlichen **Mieten** der eigenen Immobilien ...

<input type="checkbox"/> werden zunehmen	<input type="checkbox"/> werden gleich bleiben	<input type="checkbox"/> werden abnehmen
--	--	--

Frage 6: Wie werden sich nach Ihrer Einschätzung die Finanzierungsbedingungen für Ihr Unternehmen in den nächsten 12 Monaten verändern? Die eigenen **Finanzierungsbedingungen** ...

<input type="checkbox"/> werden günstiger	<input type="checkbox"/> werden gleich bleiben	<input type="checkbox"/> werden ungünstiger
---	--	---

Spezialfragen für Immobilien-Fremdfinanzierer

Frage 3: Wie beurteilen Sie die Entwicklung Ihres Finanzierungsvolumens für die nächsten 12 Monate? Das **Finanzierungsvolumen** Ihres Unternehmens ...

<input type="checkbox"/> wird zunehmen	<input type="checkbox"/> wird gleich bleiben	<input type="checkbox"/> wird abnehmen
--	--	--

Frage 4: Wie beurteilen Sie die zukünftige Bonität Ihrer Bestandskunden? In den nächsten 12 Monaten wird die **Bonität** Ihrer Kunden...

<input type="checkbox"/> zunehmen	<input type="checkbox"/> gleich bleiben	<input type="checkbox"/> abnehmen
-----------------------------------	---	-----------------------------------

Frage 5: Wie werden sich nach Ihrer Einschätzung die Re-Finanzierungsbedingungen für Ihr Unternehmen in den nächsten 12 Monaten verändern? Die **Re-Finanzierungsbedingungen** ...

<input type="checkbox"/> werden günstiger	<input type="checkbox"/> werden gleich bleiben	<input type="checkbox"/> werden ungünstiger
---	--	---

Spezialfragen für Projektentwickler

Frage 3: Wie wird sich der Vorverkaufsstand Ihrer Projekte vor Baubeginn in den nächsten 12 Monaten entwickeln? Die Vorverkäufe ...

<input type="checkbox"/> werden zunehmen	<input type="checkbox"/> werden gleich bleiben	<input type="checkbox"/> werden abnehmen
--	--	--

Frage 4: Wie wird sich der Vermietungsstand Ihrer Projekte vor Baubeginn in den nächsten 12 Monaten entwickeln? Die **Vorvermietungen** ...

<input type="checkbox"/> werden zunehmen	<input type="checkbox"/> werden gleich bleiben	<input type="checkbox"/> werden abnehmen
--	--	--

Frage 5: Wie wird sich der Umfang Ihrer Grundstückskäufe in den nächsten 12 Monaten verändern? Der Umfang der **Grundstückskäufe** ...

<input type="checkbox"/> wird zunehmen	<input type="checkbox"/> wird gleich bleiben	<input type="checkbox"/> wird abnehmen
--	--	--

Frage 6: Wie werden sich nach Ihrer Einschätzung die Finanzierungsbedingungen für Ihr Unternehmen in den nächsten 12 Monaten verändern? Die eigenen **Finanzierungsbedingungen**...

<input type="checkbox"/> werden günstiger	<input type="checkbox"/> werden gleich bleiben	<input type="checkbox"/> werden ungünstiger
---	--	---

Spezialfragen für Immobilien-Dienstleister

Frage 3: Wie beurteilen Sie die Neuanfragen in den nächsten 12 Monaten? Die **Neuanfragen** ...

<input type="checkbox"/> werden zunehmen	<input type="checkbox"/> werden gleich bleiben	<input type="checkbox"/> werden abnehmen
--	--	--

Frage 4: Wie werden sich nach Ihrer Einschätzung die Finanzierungsbedingungen für Ihr Unternehmen in den nächsten 12 Monaten verändern? Die eigenen **Finanzierungsbedingungen** ...

<input type="checkbox"/> werden günstiger	<input type="checkbox"/> werden gleich bleiben	<input type="checkbox"/> werden ungünstiger
---	--	---